

Berlin – Zehlendorf

# Charmantes Zuhause mit Sonnenterrasse und Südwest-Grundstück

**CODICE OGGETTO: 25213015**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 850.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 120 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 553 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25213015
Superficie netta	ca. 120 m <sup>2</sup>
Vani	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1937
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	850.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2000
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	214.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	02.07.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1937

CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.



Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten:

T. : 030 224450840



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf

# La proprietà



**IHR ANSPRECHPARTNER**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**OLIVER IANIRO-NIETZ**  
Lizenznehmer | Baufinanzierungsspezialist  
Geprüfter Sachverständiger für Immobilienkreditvermittlung (BK)

M.: +49 (0)1520 - 197 88 57 | T.: +49 (0)30 - 81 45 46 90 | [oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de](mailto:oliver.ianiro-nietz@vp-finance.de)  
VON POLL FINANCE | Shop Berlin Lichterfelde | Lankwitz  
Curtiusstraße 3 | 12205 Berlin

**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Finanzierungszertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- rund 700 Finanzinstitute im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **COMMERZBANK**  **KFW**  

[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)

**CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Una prima impressione

In angenehmer, familienfreundlicher Lage erwartet Sie dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1937 – ein Zuhause mit Charakter, das auf ca. 120?m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Raum für persönliche Wohnideen bietet. Das ca. 553?m<sup>2</sup> große Grundstück rundet das stimmige Gesamtbild ab und bietet vielfältige Möglichkeiten zur Entfaltung im Freien.

Die Immobilie verfügt über insgesamt vier Zimmer, die durch ihre Aufteilung vielfältig nutzbar sind – ob als gemütliches Familienheim, Rückzugsort mit Homeoffice oder kreativer Raum zum Leben. Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und eines mit Dusche, sorgen für Flexibilität im Alltag. Die Einbauküche wurde 2001 neu installiert, bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung.

Das Haus wurde zuletzt im Jahr 2000 in Teilen modernisiert und präsentiert sich heute in einem gepflegten Zustand. Einzelne Bereiche bieten Potenzial für individuelle Auffrischungen oder stilvolle Weiterentwicklungen – ideal für alle, die ein Haus mit Geschichte und Gestaltungsspielraum suchen.

Besonders hervorzuheben ist die Sonnenterrasse in Südwestausrichtung – ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Sommerabende mit Familie und Freunden. Der Garten bietet viel Platz zum Spielen, Gärtnern oder Erholen. Ein praktisches Gartenhaus schafft zusätzlichen Stauraum für Geräte und Gartenutensilien.

Für Ihre Fahrzeuge stehen sowohl ein Außenstellplatz als auch eine Garage zur Verfügung.

Dieses Haus bietet beste Voraussetzungen für alle, die ein gepflegtes Zuhause mit Charakter suchen und zugleich Freude daran haben, eigene Akzente zu setzen.

Lassen Sie sich vor Ort inspirieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Dettagli dei servizi

- Einbauküche aus 2001
- 2 Bäder (1 Bad mit Badewanne, 1 Bad mit Dusche)
- Große Sonnenterrasse
- Gartenhäuschen
- Garage
- Attraktives nach Südwesten ausgerichtetes Grundstück
- Öltank im Garten

**CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Tutto sulla posizione

Inmitten einer der begehrtesten Wohnlagen Berlins – im grünen und traditionsreichen Zehlendorf – befindet sich dieses hübsche Einfamilienhaus. Die ruhige, von Einfamilienhäusern und gepflegten Gärten geprägte Straße bietet ein Höchstmaß an Wohnqualität für Menschen, die naturnah leben und gleichzeitig die Vorzüge städtischer Infrastruktur nicht missen möchten.

Der tägliche Bedarf lässt sich hier bequem decken: In unmittelbarer Nähe finden sich charmante Bäckereien, Cafés, Supermärkte und kleine Feinkostläden. Schulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheken sind ebenfalls schnell erreichbar – ideal für Familien mit Kindern oder Menschen, die ein gut organisiertes Wohnumfeld schätzen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Zehlendorf (S1) befindet sich nur wenige Minuten entfernt und bringt Sie zügig ins Berliner Stadtzentrum. Auch mehrere Buslinien bedienen die Umgebung und sorgen für eine gute Vernetzung innerhalb des Bezirks und darüber hinaus. Autofahrer profitieren von der Nähe zur A115 und der B1 – so sind sowohl die Berliner Innenstadt als auch Potsdam oder der Flughafen BER bequem erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bietet die Umgebung ein nahezu unschlagbares Angebot: Der Heinrich-Laehr-Park mit seinen weitläufigen Grünflächen und alten Baumbeständen liegt nur einen Steinwurf entfernt und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Weitere grüne Rückzugsorte wie der Schönower Park oder der Fischtalpark befinden sich ebenfalls ganz in der Nähe und machen die Straße zu einem Ort, an dem Natur und Stadt auf ideale Weise miteinander verschmelzen.

Die ruhige Wohnlage in Kombination mit der ausgezeichneten Infrastruktur bilden das perfekte Zuhause für alle, die das Besondere suchen – ob als Familienresidenz, als Rückzugsort im Grünen oder als langfristige Wertanlage in einem der gefragtesten Stadtteile Berlins.

**CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 214.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**CODICE OGGETTO: 25213015 - 14165 Berlin – Zehlendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carmen Roloff & Mirko Roloff

---

Breisgauer Straße 2, 14129 Berlin

Tel.: +49 30 - 22 44 50 84 0

E-Mail: [zehendorf@von-poll.com](mailto:zehendorf@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)